

**Устав**  
**садоводческого некоммерческого товарищества**  
**«Строитель-1»**

г. Магнитогорск  
2015 г.

**I. Общие положения**

1. Садоводческое некоммерческое товарищество «Строитель-1», именуемое в дальнейшем «**Товарищество**», переименован решением общего собрания членов (собранием уполномоченных). Является некоммерческой организацией, добровольным объединением граждан – владельцев садовых земельных участков, предоставленных им или приобретенных ими с целью удовлетворения потребностей членов Товарищества, а также в целях объединения усилий и возможностей членов Товарищества для содействия им и членам их семей в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, организации здорового отдыха садоводов – членов Товарищества и членов их семей.

1.1 Местонахождение Товарищества: Челябинская обл., г. Магнитогорск шоссе Дачное 1.г.

1.2 Местонахождение исполнительного органа – правления Товарищества: г. Магнитогорск ул. Строителей д. 27

1.3 Полное наименование Товарищества на русском языке: **Садоводческое некоммерческое товарищество «Строитель-1»**.

1.4 Сокращенное наименование на русском языке: **СНТ «Строитель-1»**.

1.5 Организационно-правовая форма товарищества «Строитель-1» – **садоводческое некоммерческое товарищество**. Товарищество является некоммерческой организацией, не имеющей извлечение прибыли в качестве предмета и основных целей и задач своей деятельности. Доходы, полученные товариществом от предпринимательской деятельности, осуществляемой товариществом в соответствии с законом и уставом, распределяются между его членами.

1.6 Товарищество осуществляет свою деятельность на земельном участке размером 4027115 кв. м. Местоположение участка: 455000 Челябинская область, г. Магнитогорск, шоссе Дачное 1.

1.7 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать со своим полным наименованием на русском языке. Товарищество создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», ФЗ «О некоммерческих организациях». Товарищество вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации, иметь штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном законом порядке эмблему.

1.8 Товарищество, как некоммерческая организация, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям и задачам, для достижения которых оно создано. Доход от этой деятельности распределять на затраты на осуществление этой деятельности и работниками на основании положения об оплате труда.

1.9 Члены товарищества солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов товарищества.

1.10 Организация и застройка территории Товарищества осуществляется в соответствии с проектами, разработанными в соответствии с требованиями СНиП.

1.11 Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом, основными целями и задачами деятельности и в пределах, предусмотренных положениями настоящего Устава, а также законодательства РФ, в частности, Федерального закона РФ от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». В дальнейшем по тексту, при необходимости ссылки на указанный закон – Федеральный закон № 66-ФЗ.

1.12 С момента государственной регистрации в установленном законом порядке Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.13 Товарищество учреждено без ограничения срока деятельности.

## **II. Предмет, основные цели и задачи деятельности Товарищества**

2.1. Предметом деятельности Товарищества, как организации, учрежденной на добровольных началах гражданами – правообладателями садовых земельных участков, является удовлетворение потребностей членов Товарищества в результате выращивания ими на земельных участках своими силами и средствами плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, организации здорового отдыха членов Товарищества и членов их семей, а также содействия членам Товарищества в решении общих социально-хозяйственных задач деятельности Товарищества, в организации быта и отдыха садоводов – членов Товарищества и их семей.

2.2 В соответствии с предметом деятельности Товарищества основными целями и задачами его являются:

2.2.1 Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации имущества Товарищества владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Товариществе.

2.2.2 Обеспечение согласия членов – правообладателей садовых земельных участков о нормах общежития, о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью, а также пользованию собственностью Товарищества.

2.2.3 Организация обеспечения потребления (электро, водоресурсов, вывоз мусора и т. п.) членов Товарищества – правообладателей садовых земельных участков и организация возмещения затрат по предоставлению ресурсов соответствующим службам.

2.2.4 Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации имущества товарищества и общего имущества членов товарищества.

2.2.5 Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, земель общего пользования и имущества Товарищества, а также прилегающих территорий.

2.2.6 Обеспечение соблюдения членами – правообладателями садовых земельных участков требований о целевом использовании их участков, градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований (норм, правил и нормативов), правил пользования общим имуществом и имуществом Товарищества, а также правил внутреннего распорядка Товарищества.

2.2.7 Защита имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества – правообладателей садовых земельных участков (по правоотношениям, вытекающим из членства их в Товариществе).

2.2.8 Представление общих интересов членов Товарищества в государственных и местных органах власти и управления, местных органах самоуправления, в судах.

2.2.9 Решение иных вопросов текущей жизни Товарищества, направленных на содействие члена Товарищества и членам их семей в организации выращивания плодовых, ягодных и иных сельскохозяйственных культур (реализация высокопродуктивных саженцев, выращивание и реализация рассады овощей и цветов и т. п.), в организации взаимного обмена (купли-продажи внутри Товарищества) излишками выращенной сельскохозяйственной продукции, в организации транспорта для удовлетворения объективных потребностей членов Товарищества и членов их семей.

## **III. Членство в Товариществе**

3.1. Членами Товарищества могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие садовые земельные участки в границах Товарищества. В случае если садовый земельный участок находится в общей совместной или долевой собственности, то в члены Товарищества имеют право вступить все собственники (сособственники) данного участка при предоставлении документов, подтверждающих право совместной или долевой собственности. При вступлении сособственников одного садового участка площадью шесть соток в Товарищество право голоса при участии в общем собрании (собрании уполномоченных) Товарищества или выборе уполномоченного (представителя) предоставляется одному из сособственников по их собственному выбору. Право участия и обсуждения при принятии решений сохраняется у всех сособственников.

3.2. Членами Товарищества могут стать в соответствии с законодательством наследники членов Товарищества, а также лица, к которым перешли права на садовые земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками:

– при добровольной передаче прав по пользованию садовым земельным участком;

– сдачей в аренду (на срок более одного года) и при надлежащем оформлении правоподтверждающих документов в соответствии с требованиями действующего законодательства (договор аренды, зарегистрированный в Росреестре, нотариальная доверенность или соглашение).

Вступление данных лиц в Товарищество возможно при условии предоставления собственником садового участка заявления о выходе (исключении) из Товарищества в связи с вступлением в него землепользователя (арендатора) бессрочно или на время аренды.

Примечание: Правообладатель садового земельного участка – лицо, обладающее законным правом зарегистрировать (оформить) его в будущем в предусмотренной законом доле и в соответствии с требованиями действующего законодательства. Поскольку только от правообладателя зависит, воспользуется ли он своим правом или нет т.е. регистрирует ли он предоставленное ему право или не регистрирует, в

любом случае правообладатель имеет право вступить в члены Товарищества при условии подписания соглашения о последующем предоставлении в правление Товарищества правоподтверждающего документа на садовый земельный участок.

Иностранцы граждане и лица без гражданства могут стать членами Товарищества, при предоставлении документов подтверждающих право собственности на садовый земельный участок в границах Товарищества. В случае если территория Товарищества расположена на землях категории сельскохозяйственного назначения, то граждане указанные в настоящем абзаце могут стать членами Товарищества если земельные участки предоставляются им на праве аренды или срочного пользования.

3.3. Учредители Товарищества считаются принятыми в его члены с момента государственной регистрации Товарищества. Другие вступающие в Товарищество лица принимаются в его члены общим собранием (собранием уполномоченных) на основании личного заявления владельца садового земельного участка. Заявление подается в правление Товарищества. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие право заявителя на садовый земельный участок или его долю (часть) в границах Товарищества. На организационные расходы по оформлению документации заявитель уплачивает вступительный взнос в размере, установленном общим собранием. Наследники умершего члена Кооператива освобождаются от уплаты вступительного взноса. Правление вносит в повестку дня ближайшего общего собрания (собрания уполномоченных) вопрос о приеме заявителя в члены Товарищества.

3.4. Каждому члену Товарищества в течение трех месяцев со дня приема его в члены Товарищества правление обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ. Форма членской книжки утверждается правлением. В членскую книжку вносятся личные данные члена Товарищества, дата приема в члены Товарищества, данные о садовом участке, а также могут заноситься сведения о вступительном, членских, целевых взносах, уплаченных членом Товарищества, и другие необходимые данные. Членская книжка заверяется подписью председателя правления или его заместителем и печатью Товарищества.

3.5. Член Товарищества, утративший право на садовый участок в результате любой сделки по отчуждению участка, либо лишенный его по решению суда, прекращает членство в Товариществе. Правление исключает его из списка членов Товарищества и аннулирует его членскую книжку с последующим утверждением на общем собранием (собрании уполномоченных). Эти действия производятся после ознакомления с документами, подтверждающими переход права на садовый участок другому лицу. Член Товарищества подлежит исключению в связи со смертью, исключительно на основании документов подтверждающих факт смерти (свидетельство о смерти).

3.6. Член Товарищества, желающий добровольно из него выйти, должен подать соответствующее заявление в правление. Член Товарищества обязан уплатить все виды взносов и платежей за текущий год на дату подачи заявления, а при наличии просроченной задолженности за прошлые годы – погасить ее. Правление в месячный срок со дня подачи заявления обязано рассмотреть его и в случае отсутствия долгов удовлетворить просьбу, при этом предложить ему заключить договор о пользовании имуществом общего пользования Товарищества на условиях и в порядке, утвержденным настоящим Уставом. Правление вносит в список на исключение ближайшего общего собрания (собрания уполномоченных) вопрос о утверждении решения об исключении из членов Товарищества. Решение об исключении может быть принято в принудительном (одностороннем) порядке за неисполнение обязанностей по уплате членских взносов и других обязательных платежей более двух лет правлением товарищества с последующим утверждением решения об исключении на собрании уполномоченных.

3.7. В случае исключения из членов Товарищества вне зависимости от оснований исключения выплаты стоимости части (причитающейся доли в праве) имущества общего пользования не производится. На основании п.6 ст. 19 ФЗ-66 правообладатель садового участка при отчуждении садового участка одновременно отчуждает часть (причитающуюся ему долю) общего имущества при условии полного внесения им взносов на создание указанного имущества. Стоимость садового участка по общему правилу предусматривает (включает) стоимость части (доли в праве, в зависимости от числа членов) имущества общего пользования. На основании п.3 ст.123.13 ГК РФ доля в праве общей собственности следует судьбе права на садовый участок. Из чего следует, что в случае если исключенный из Товарищества, правообладатель садового участка, не произвел отчуждение, он остаётся собственником доли в праве на имущество общего пользования. При этом в силу ч.2 ст. 8 ФЗ-66 он обязан заключить договор на пользование инфраструктурой Товарищества и при условии внесенных ранее, в полном объеме, взносов на создание имущества общего пользования (целевые взносы), размер платы не может превышать размер платы для членов такого Товарищества. В данном случае, целевые платежи, в общей плате (калькуляции) за пользование инфраструктурой расходуются (предназначена) на поддержание в состоянии пригодном для использования, капитальный ремонт и (или) замену изношенного имущества созданного ранее на внесенные взносы. В случае ликвидации Товарищества садоводу заключившему договор на пользование имуществом общего пользования и исполнявшего его в полном объеме так же, как и члену Товарищества причитается доля (стоимость части) общего имущества, оставшегося после погашения всех обязательств предусмотренных действующим законодательством.

При условии не внесенных ранее взносов или внесенных не в полном объеме, эта сумма добавляется к стоимости (размеру) ежегодной платы для членов Товарищества утвержденной в соответствии с настоящим Уставом.

На основании ст. 6 ГК РФ «Применение гражданского права по аналогии» и руководствуясь сходными правоотношениями в жилищном законодательстве в частности п.3 ст. 158 ЖК РФ при переходе права собственности на садовый участок к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по уплате взносов на капитальный ремонт, замену изношенного имущества общего пользования

(целевые взносы), в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате указанных взносов.

3.8. В случае объединения двух или более садовых участков каждый площадью в шесть соток в один или, если одно лицо член Товарищества является собственником двух или более участков, каждый площадью в шесть соток, ему предоставляется одно право голоса при участии в общем собрании Кооператива или выборе уполномоченного (представителя). При этом размер платы, предусмотренных настоящим Уставом, будет производиться пропорционально фактической площади садового (садовых) участков, принадлежащих члену Товарищества.

-

#### **IV. Права и обязанности Товарищества**

4.1. Товарищество вправе:

- 1) осуществлять действия, необходимые для достижения целей и задач, предусмотренных Уставом Товарищества;
- 2) отвечать по своим обязательствам своим имуществом;
- 3) от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и не имущественные права, в том числе приобретать в собственность садовые земельные участки со всем имуществом на нем, входящие в территорию Товарищества;
- 4) привлекать заемные средства;
- 5) заключать договора;
- 6) выступать истцом и ответчиком в судах;
- 7) обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов Товарищества;
- 8) вступать в ассоциации (союзы) садовых некоммерческих объединений в порядке, определенном ст. 9 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ;
- 9) приобретать в общую совместную собственность Товарищества садовые участки, отчуждать (предоставлять) садовые участки находящиеся на территории Товарищества и принадлежащие гражданам как в счет погашения задолженности так и иных способах предусмотренных действующим законодательством. Указанные решения по приобретению и отчуждению принимаются на заседании правления с последующем утверждением на общем собрании членов Товарищества (собрании уполномоченных);
- 10) участвовать в работе органов местного самоуправления (районной администрации) при решении вопросов деятельности Товарищества, прав, обязанностей и законных интересов его членов, посредством делегирования своих представителей на заседания органов местного самоуправления, принимающих соответствующие решения;
- 11) обращаться с инициативой в органы местного самоуправления (районную администрацию) о предоставлении права аренды на садовые участки из земель общего пользования (изменения разрешенного вида использования) в пользу членов Товарищества или лиц, не являющихся членами Товарищества, в случае принятия такого решения в установленном порядке на общем собрании членов Товарищества (собрании уполномоченных) большинством голосов, при условии не нарушения действующих требований градостроительного регламента в части разрешенного (основного, вспомогательного, условно-разрешенного) вида использования, требований СНиП, санитарно-гигиенических, противопожарных правил и нормативов;
- 12) взыскивать задолженность по оплате членских и целевых взносов, обязательных платежей, земельного налога в судебном порядке;
- 13) производить полное ограничение режима потребления при соблюдении требований, предусмотренных в действующем законодательстве, регулирующие данные правоотношения и локальные нормативно-правовые акты Товарищества, в случае наличия оснований, предусмотренных в действующем законодательстве, достаточных для принятия мер по полному ограничению режима потребления электроэнергии;
- 14) производить полное ограничение режима потребления оросительной воды для полива (отключение от сетей водоснабжения) при соблюдении порядка предварительного уведомления в случае наличия оснований, предусмотренных в настоящем Уставе;
- 15) за существенное нарушение, которое может нанести ущерб имуществу или интересам Товарищества или его членов, нарушить права других садоводов, правление Товарищества вправе объявить члену Товарищества общественное порицание и разъяснить возможные последствия такого нарушения. Правление может также проинформировать всех членов Товарищества о принятом решении, поместив выписку из протокола заседания правления на стенде и (или) сообщив его по громкой связи.
- 16) в случае отказа правообладателя от предложения Товарищества погасить задолженность образовавшуюся при предыдущем правообладателе до приобретения права собственности или другого вещного права, основанного на законе, за целевые взносы (на капитальный ремонт, воссоздание объектов инфраструктуры), Товарищество имеет право на основании ст. 6 ГК РФ «Применение гражданского права по аналогии», руководствуясь сходными правоотношениями в жилищном законодательстве в частности п.3 ст. 158 ЖК РФ взыскать указанную задолженность в сумме целевых взносов утвержденных для членов Товарищества в судебном порядке.
- 17) В случае отказа Пользователя от погашения в полном объеме задолженность, образовавшуюся в срок от регистрации права на садовый участок, равно как за срок от выхода из Товарищества или исключения из него и до момента заключения договора о пользовании инфраструктурой Товарищества, т.е. за

время отсутствия договорных отношений Товарищество имеет право взыскать с пользователя образовавшуюся задолженность на основании главы 60 ГК РФ «Обязательства вследствие неосновательного обогащения» по стоимости и на условиях членских и иных взносов и платежей утвержденных для членов Товарищества;

18) осуществлять иные не противоречащие законодательству РФ и законодательству субъектов РФ полномочия.

4.2. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать исполнение членами Товарищества требований настоящего Устава, законодательства, актов местных органов самоуправления, действующих норм, правил и нормативов по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;
- 2) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, договорные обязательства;
- 3) обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества и имущества Товарищества;
- 4) выступать в интересах членов Товарищества заказчиком электроэнергии и представлять интересы владельцев садовых участков при расчетах за такие услуги в отношениях с соответствующими службами;
- 5) обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, соблюдения условий оплаты по взносам и иным обязательным платежам, распределения между владельцами садовых участков издержек по содержанию и ремонту общего имущества в Товариществе. Обеспечение соблюдения интересов члена Товарищества при обращении к правлению или председателю с интересующими его вопросами осуществляется преимущественно посредством письменных документов с надлежащей регистрацией входящей корреспонденцией. Срок рассмотрения обращений членов Товарищества к правлению или председателю определяется в положении о документообороте;
- 6) в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества, решениями общих собраний представлять интересы членов Товарищества в отношениях собственности в Товариществе, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- 7) предоставлять гражданам, ведущим садоводство в индивидуальном порядке на территории Товарищества, право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества за плату на условиях договоров, заключаемых в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

## **V. Права, обязанности членов Товарищества**

### **5.1. Член Товарищества имеет право:**

- 1) избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;
- 2) получать информацию о деятельности органов управления Товариществом и его органа контроля, в объеме сведений предусмотренных действующим законодательством ( в соответствии с п.3 ст. 27 66-ФЗ);
- 3) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием предусмотренные действующим Градостроительным регламентом;
- 4) осуществлять в строгом соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на своем садовом земельном участке.
- 5) распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;
- 6) при отчуждении садового земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования Товарищества в размере целевых взносов, здания, строения, сооружения, плодовые культуры, расположенные на отчуждаемом участке;
- 7) при ликвидации Товарищества получать причитающуюся ему долю имущества общего пользования;
- 8) обращаться в суд с исками о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов Товарищества, решений правления и иных органов Товарищества;
- 9) добровольно выходить из Товарищества с сохранением права собственности на садовый участок, но с одновременным заключением с Товариществом договора о порядке использования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;
- 10) назначать своего представителя (доверенное лицо) для представления интересов на общих собраниях членов Товарищества (собраниях уполномоченных) или собраниях (голосованиях) по выбору уполномоченных представителей без передачи права быть избранным в органы правления от его имени или в его интересах;
- 11) заключить договор на поставку электроэнергии непосредственно с энерго снабжающей организацией с оформлением всех необходимых документов в соответствии с действующими требованиями. При обязательном заключении дополнительного соглашения с Товариществом по возмещению затрат за использование инфраструктуры (электросетей, трансформаторов), обслуживаемой Товариществом, и потерь электроэнергии, полученных расчетным способом. В случае отсутствия технической возможности обеспечить прохождение заявленной мощности по сетям Товарищества или не достижения соглашения по иным основаниям Пользователь имеет право установить собственную электролинию, но при этом, взяв на себя расходы по полному оформлению всех необходимых разрешающих документов в соответствии с требованиями действующего законодательства и Устава Товарищества (аренда территории СНТ, занимаемая

электроопорами и т.д).

12) В случае наличия скважины на садовом участке член Товарищества имеет право отказаться от потребления поливной (оросительной) воды, член Товарищества подает заявку (заявление) на отключение и опломбировку (заглушку, заварку) водоразборного патрубка. Заявка (заявление) должна быть только в письменном виде с обязательной регистрацией входящей корреспонденции в журнале регистрации в правлении Товарищества. Заявка считается принятой с момента регистрации. В заявке должно быть указано: желаемая дата и время для отключения, контактный телефон для согласования, т.к. отключение производится только в присутствии Пользователя. Пользователь обязан обеспечить техническую возможность для отключения (подступ к месту опломбировки или заглушки). После опломбировки или заглушки составляется двухсторонний акт с обязательным указанием даты опломбировки или заглушки. Для исчисления суммы за потребленные поливную воду берется в расчет дата составления акта, а не дата подачи заявки на отключение. Отсутствие акта опломбировки свидетельствует (предполагает) о потреблении воды и включается в расчет вне зависимости от фактического потребления поливной воды. Наличие скважины на садовом участке не подтверждает факт неиспользования поливной воды.

13) письменно обратиться в правление Товарищества с требованием предоставить ему для ознакомления перечень документов перечисленных в п. 13.6 настоящего устава в том числе:

- заверенные надлежащим образом протоколы общих собраний (собраний уполномоченных) или их выписки;
- заверенные надлежащим образом протоколы заседаний правлений или их выписки;
- заверенные надлежащим образом протоколы комиссий по соблюдению законодательства (при наличии комиссии и протоколов);
- заверенные надлежащим образом отчеты ревизионной комиссии, протоколы или их выписки.

С вышеперечисленными документами член Товарищества знакомится только в правлении Товарищества без права их получения в оригинале (на руки). При этом он имеет право делать с них копии (посредством фотосъемки) или обратиться к правлению (председателю) с просьбой предоставить ему заверенные выписки из интересующих его документов. В силу того, что годовая смета доходов и расходов является документом общего доступа (как правило вывешивается на стендах и информационных щитах) член Товарищества также имеет право потребовать её для ознакомления и в случае необходимости попросить сделать её заверенную копию. В случае наличия вопросов по поводу исчисления доходов и расходов сметы, член Товарищества имеет право обратиться с интересующими его вопросами по поводу корректности исчисления к председателю правления и получить пояснения. В случае если после предоставленных пояснений у него остаются вопросы или неясности, член Товарищества имеет право обратиться с просьбой предоставить подробные пояснения в действующую Ревизионную комиссию и получить пояснения. Во избежание возможных искажений всех фактических обстоятельств обращения члена Товарищества в правление или Ревизионную комиссию, все действия по обращению необходимо осуществлять посредством письменных документов (заявление, требование) с регистрацией в журнале входящей корреспонденции или путем проставления отметки (рописи и расшифровки) лица получившего (или уполномоченного на это) его во втором экземпляре письменного обращения с обязательным отображением даты, равно как посредством почтового отправления с уведомлением о вручении. Председатель правления или Ревизионной комиссии обязан ответить на письменное обращение в течении срока предусмотренного положением но не более 30 календарных дней.

## **5.2. Член Товарищества обязан:**

1) нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства и настоящего Устава, в том числе возмещать затраты (путем внесения взносов) по содержанию имущества общего пользования Товарищества в силу того, что каждому члену Товарищества принадлежит часть общего имущества (причитающееся доля или её стоимость) в зависимости от числа членов Товарищества, созданная за счет взносов или приобретенная им при приобретении права на садовый участок. Не использование садового земельного участка, не освобождает садовода, члена Товарищества от обязанности возмещать затраты по содержанию инфраструктуры (текущий ремонт дорог, охрана территории сада) а так же возмещать затраты (технологические потери) связанные с добровольным отказом от потребления электроэнергии и поливной воды.

2) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту в частности не допускается использование садового участка в целях содержания скота (КРС, свиней, коз, овец), гусей, уток и организация предпринимательской деятельности по ремонту автомобилей, мастерских по изготовлению металлоконструкций, лесопилок, магазинов или нестационарных киосков. Неиспользование или использование не по назначению садового участка на основании ст.45 Земельного кодекса РФ и ст. 287 Гражданского кодекса РФ само по себе образует состав правонарушения в части режима использования земельных участков, что так же свидетельствует о недопустимости ссылаться на эти обстоятельства в качестве оснований для освобождения (уклонения) от уплаты взносов и иных платежей.

3) не нарушать права членов Товарищества, других садоводов, ведущих садоводство на территории Товарищества в том числе:

- содержать в надлежащем техническом и санитарном порядке прилегающие к участку проходы, проезды (не загромождать проезжую часть автотранспортом и прочим имуществом),
- контролировать надлежащее состояние (обеспечивать пропускную способность для ливневых и талых вод) прилегающих к участку кюветов, водосборных и водоотливных канав, желобов, труб для водоотведения паводковых и ливневых вод. После проведения ремонта проезжей части дороги самостоятельно

восстановить пропускную способность прилегающего желоба, кювета, труб, т.е. удалить от насыпей, посторонних крупных камней, валунов, листвы и прочего вне зависимости от причины попадания. Не допускается воспрепятствовать потоку вод через искусственно организованные каналы с учетом естественного рельефа местности.

- обеспечивать надлежащее состояние, проходящего по его участку или по границе участков поливного водовода путем приподнятия над уровнем земли на 10 см на подкладки, производить покраску грунтовыми красками, соблюдать охранную зону (не допускать загромождения прилегающей территории к водоводу на расстоянии 50 см от трубы), производить обрезку дикоросов, сорняка и прочей растительности, тем самым обеспечивать возможность доступа для аварийного обслуживания водовода. Все затраты по указанным обязанностям в настоящем абзаце производятся за счет правообладателей смежных садовых участков, по границе которых проходит водовод, по договоренности между собой. В случае наличия ограды (забора) необходимо предусматривать возможность доступа через участок к водоводу для осмотра, обслуживания или устранения неисправностей (аварийных прорывов).

Указанные в настоящем пункте работы являются обязательными для всех членов Товарищества, выполняются дополнительно к обязательной отработке и не засчитываются в счет её выполнения.

4) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты. Проводить посадку деревьев и кустарников от границ соседнего участка на расстоянии не менее:

- яблони и груши – 3м
- вишня и облепиха – 2м
- малина – 1м
- иные кустарники – 1м

5) своевременно уплачивать установленные законом земельный налог, членские и целевые взносы, а также другие платежи, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом, в размерах и в сроки, определяемые законодательством и общим собранием. Члены Товарищества обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности товарищество может быть ликвидировано в судебном порядке по требованию кредиторов.

6) в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством, рационально использовать его, неиспользование (неосвоение) садового участка не свидетельствует об отсутствии потребления поливной воды;

7) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы) в том числе при новом строительстве (перестройке) или реконструкции соблюдать минимальные санитарно-бытовые расстояния от границ с соседним участком должно составлять не менее:

- садового домика- 3м
- туалета - 4м
- теплицы - 1м
- бани, хозяйственного блока, постройки для содержания мелких домашних животных и птицы, дренажной (сливной) и (или) компостной ямы – 5м
- гаража – 4м
- емкости для воды – 2м.

В целях более оптимального размещения построек допускается отклонения от указанных минимальных расстояний при обязательном письменном согласовании двух собственников этих участков, заверенного председателем правления. В указанном согласовании в обязательном порядке должна быть указана высота строения и направление уклона кровли.

Так же допускается группировать и блокировать (совмещать) садовые домики или сходные по назначению строения (постройки) на двух соседних участках при вышеуказанном условии письменного согласования и двух собственников этих участков, заверенного председателем правления.

Член Товарищества обязан строго соблюдать противопожарные расстояния между строениями (разрывы) предусмотренные пунктом 6.5 Свода Правил СП 53.13330.2011 (СНиП 30.02.97) а так же все нормы и положения указанного СП.

8) участвовать в мероприятиях и общественно-полезных работах, проводимых Товариществом;

9) участвовать в общих собраниях членов Товарищества лично или через свое доверенное лицо, в собраниях уполномоченных через своего уполномоченного. В случае отсутствия возможности личного участия на собрании членов Товарищества или отсутствия возможности личного участия у избранного уполномоченного на собрании уполномоченных член Товарищества обязан ознакомиться в течение тридцати календарных дней с принятыми решениями непосредственно в правлении или через своего уполномоченного или уполномоченных, присутствовавших на собрании и принимавших участие в обсуждении вопросов и голосовавших на собрании;

10) самостоятельно и своевременно знакомиться, знать и выполнять решения общего собрания членов Товарищества и решения правления Товарищества следовать указаниям должностных лиц Товарищества (председателя и членов правления, членов комиссии по проверке соблюдения законодательства, бухгалтера-кассира, сторожей), высказанных в пределах их полномочий и компетенции;

11) соблюдать правила внутреннего распорядка Товарищества, не допускать совершения действий, в том числе со стороны членов своей семьи и гостей, нарушающих нормальные условия отдыха на садовых участках, принимать меры к пресечению подобных действий, совершаемых другими лицами;

12) в случае предоставления права пользования, аренды садового участка третьим лицам (друзья,

родственники, знакомые) член Товарищества обязан в течении тридцати календарных дней предоставить, в правление Товарищества документ, подтверждающий факт передачи данного права, составленный и подписанный сторонами в соответствии с требованиями действующего законодательства – договор, соглашение, нотариальная доверенность;

13) своевременно (в течение тридцати календарных дней после изменений) предоставлять в правление достоверные и актуальные сведения:

– контактные телефонные номера (сотовый, домашний, рабочий) собственника садового участка и лиц в случае предоставления им права временного или постоянного пользования (аренда и т.д.);

– адрес места регистрации, жительства, места преимущественного пребывания;

– адрес и контактные номера телефонов места последней работы (работодателя);

14) в случае если при приобретении права собственности или другого вещного права, основанного на законе, у предыдущего правообладателя (собственника, арендатора, землепользователя) имелась задолженность перед Товариществом по целевым взносам, на основании ст. 6 ГК РФ «Применение гражданского права по аналогии» и руководствуясь сходными правоотношениями в жилищном законодательстве в частности п.3 ст. 158 ЖК РФ правообладатель (собственник, арендатор, землепользователь) садового участка, обязан самостоятельно обеспечить погашение задолженности по целевым взносам в полном объеме в соответствии с действующим законодательством;

15) Добровольный отказ от использования садового земельного участка, равно как вынужденное неиспользование, не освобождает садовода – члена Товарищества от обязанности возмещать затраты по содержанию инфраструктуры (текущий ремонт дорог, охрана общей территории по периметру), а также возмещать затраты (технологические потери), связанные с добровольным отказом от потребления электроэнергии и (или) поливной воды.

16) В случае если в соответствии с законодательством наследники членов Товарищества не пожелали вступить в Товарищество и переоформлять право на садовый участок, садовое строение, они обязаны в месячный срок со дня вступления в наследство заключить договор на пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования аналогично гражданам ведущим садоводство в индивидуальном порядке в размере членских взносов и платежей утвержденных для членов Товарищества.

17) В случае добровольного отказа от использования садового участка по прямому назначению и при этом отказе от добровольного отчуждения садового участка наследники обязаны заключить договор на возмещение затрат по содержанию инфраструктуры (содержание дорог, охрана дач) и компенсации потерь электроэнергии и поливной воды в связи с добровольным отказом от потребления ресурсов (неустойка за отказ от обязательств, принятых ранее).

18) На садовода, подавшего заявление о приеме в члены Товарищества, но еще не принятого общим собранием, распространяются все права и обязанности членов Товарищества, за исключением участия его органах управления, получения информации об их деятельности и распоряжения общим имуществом. Несоблюдение заявившим о желании вступить в Товарищество обязанностей его членом может повлечь применение к нему мер воздействия, предусмотренных Уставом для членов Товарищества, и (или) может быть причиной принятия общим собранием решения об отказе в приеме его в члены Товарищества.

19) Гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, имеет право заключить договор на поставку электроэнергии непосредственно с энерго снабжающей организацией с оформлением всех необходимых документов в соответствии с действующими требованиями, при обязательном заключении договора с Товариществом по возмещению затрат за использование инфраструктуры (электросетей, трансформаторов), обслуживающих Товарищество и потерь электроэнергии, полученных расчетным способом.

## **VI. Взносы и иные платежи в Товариществе**

6.1. В Товариществе с его членов взимаются три вида взносов : вступительные взносы, членские взносы, целевые взносы и иные обязательные платежи. Размер и сроки уплаты каждого вида взносов и платежей утверждаются общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества по представлению правления, если иное не предусмотрено настоящим Уставом или решениями общих собраний.

6.2. Вступительные взносы – денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на организационные расходы на оформление документации, на развитие садоводства.

6.3. Членские взносы –денежные средства, ежегодно вносимые членами Товарищества на оплату труда работников и другие расходы. Размер членского взноса утверждается общим собранием уполномоченных членов Товарищества. Для определения истинного размера членского взноса ежегодно правлением составляется смета расходов и доходов, в которую включаются:

- затраты на оплату труда штатных и сезонных работников, с учетом инфляционных надбавок официально объявленных процентов инфляции. Фонд заработной платы с учетом надбавок на инфляцию, на премирование, на вознаграждение по итогам года не должен превышать 60% сметной стоимости общих расходов, (только при таком раскладе можно создать штат постоянных работников).

- затраты, обусловленные расходами на обеспечение сада поливочной водой в летний период (насосы, трубы);

-затраты, необходимые для электроснабжения сада, связанные с уплатой за электроэнергию, а также связанные с приобретением электрооборудования, его ревизией, устранения повреждений, оплату по договоренности, налоги и платежи по расчету с государством.



- затраты на содержание дорог сада в проезжем состоянии.
- хозяйственные расходы (ремонт автотранспорта, хозяйственных сооружений, подписка печати, канцелярские расходы).
- образования фонда поощрения.
- иные затраты.

Полученная таким образом сумма делится на площадь, занимаемую садовым участком и выносятся правлением на обсуждение собранием уполномоченных Товарищества. При выбытии из Товарищества членские взносы не возвращаются.

6.4. Целевые взносы – денежные средства, (и другие имущественные взносы) внесенные членами Товарищества на приобретение отдельных объектов общего пользования (трубы, материалы при их монтаже, насосы, трансформаторы, электрооборудование, кабели, провода, опоры и т.д.), затраты связанные с очисткой сада от мусора, дополнительную охрану сада, строительство новых дорог.

6.5. Дополнительные взносы - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного товарищества на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов товарищества;

6.6. Кассир выдает внесшему взнос квитанцию об оплате, оформленную в соответствии с требованиями порядка ведения кассовых операций в РФ.

6.7. С 01 июля каждого года оплата за сотку увеличивается на величину официально объявленного процента инфляции.

За несвоевременную уплату взноса, с просрочившего, взимается пеня в размере, определяемом общим собранием. Сумма уплаченных пеней не вносится в книжку. Общее собрание вправе изменить сроки внесения взносов малообеспеченными членами Товарищества. В случае длительного отсутствия члена Товарищества (командировка, выезд за рубеж и т. д.) обязателен взнос заранее за весь период своего отсутствия.

6.8. В кассу Товарищества вносится плата за потребленные ресурсы (электроэнергию), компенсации за неучастие в общественно-полезных работах, а также различные налоги, сборы, обязательные платежи (охрана общего имущества, союз садоводов), перечисление которых в последующем осуществляется Товариществом. Такие платежи оформляются документами (квитанциями) установленного образца и, если необходимо, вносятся в учетную карточку по учету электроэнергии.

Членские взносы, вносимые за охрану, предполагают организацию сохранности имущества общего пользования Товарищества, в том числе: поливной системы (насосные, водовод и т.д.), ЛЭП, трансформаторы, организацию пропускного режима на территории Товарищества и поддержание правопорядка. При этом данные платежи не предназначены на организацию охраны индивидуальных садовых участков и имущества на нем. Охрана индивидуального имущества пользователя (садового домика, строений, урожая и др.) определяется условиями отдельного (индивидуального) договора и заключается по инициативе пользователя.

6.9. Гражданами, ведущими садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке, платежи по договорам о пользовании общим имуществом Товарищества вносятся в кассу Товарищества наличными деньгами в сроки, предусмотренные условиями договоров. Кассир выдает внесшему плату квитанцию об оплате, оформленную в соответствии с требованиями порядка ведения кассовых операций в РФ.

6.10. Правление Товарищества по согласованию с главным бухгалтером вправе разрешить осуществлять платежи безналично, путем перечисления средств на счет Товарищества в банке.

6.11. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязательств по внесению взносов и платежей Товарищество вправе применить к нарушителям меры воздействия, предусмотренные настоящим Уставом и законодательством, предъявить иск с требованием компенсировать неуплату взносов и платежей, требовать полного возмещения причиненных убытков в установленном законом порядке, в том числе судебном.

## **VII. Общественно-полезные работы в Товариществе (отработка)**

7.1. Правление Товарищества в лице председателя вправе принимать решения о проведении работ, выполняемых членами Товарищества в общественно-полезных целях (отработка) и связанных с благоустройством земельного участка общего пользования и прилегающих территорий, ремонтом объектов инфраструктуры, строительством объектов общего пользования, исполнение противопожарных требований, ликвидацией последствий аварий, стихийных бедствий и т.д.

7.2. Члены Товарищества обязаны принимать участие в таких работах личным трудом или трудом членов своих семей или вносить компенсацию за отработку. Как правило, каждый член Товарищества обязан отработать не менее 6 чел.часов в год на таких работах. В журнале регистрации вносятся соответствующие записи о принятии выполненной работы, дате и кем выполнена работа (или за чей счет) и заверяется председателем правления (или уполномоченным на это лицом) . Так же на основании записи в журнале регистрации бухгалтерией (кассиром) делается отметка в членской книжке о принятии отработки или получении компенсации в счет её выполнения. Обязанность участвовать в общественно-полезных работах распространяется на подавших заявление о приеме в члены Товарищества, но еще не принятых собранием, а так-же на граждан, ведущих садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке, если это предусмотрено заключенными с ними договорами.

7.3. Садовод, Член Товарищества не имеющий возможности принять участие в общественно-полезных работах по уважительным причинам или не желающий отработать обязан уплатить компенсацию за неучастие в работах в сумме, определенной решением общего собрания или правления. Сумма компенсации направляется в специальный фонд и учитывается отдельно.

7.4. В случае уклонения садовода от участия в общественно-полезных работах и от уплаты компенсации за неучастие в них Товарищество вправе применить к владельцу садового земельного участка меры воздействия, предусмотренные настоящим Уставом и законодательством, либо заключенным с ним договором.

7.5. Инвалиды 1-ой и 2-ой групп освобождаются от общественно-полезных работ.

7.6.. Не засчитывается в счет отработки обязательные работы предусмотренные разделом 5.2 «Обязанности члена Товарищества» равно как работы, выполненные по собственной инициативе, но в общественно-полезных целях (отсыпка и планировка дорог, устранение неисправностей на водоводе, уборка прилегающего не используемого садового участка и т.д.) без письменного согласования с председателем правления (посредством получения план-задания в журнале регистрации) или лицом специально уполномоченным на это.

## **VIII. Общественный контроль за соблюдением законодательства**

8.1. В целях предупреждения и ликвидации загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земель общего пользования, садовых земельных участков и прилегающих к ним территорий, обеспечения выполнения правил пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок, средств пожаротушения, а также в целях разрешения конфликтных ситуаций в Товариществе, как между членами так и между органами правления и органами контроля (ревизионной комиссией) Товарищества, действует независимая комиссия по контролю за соблюдением законодательства, устава, внутренних регламентов и положений. В целях объективности и соблюдения баланса интересов всех участников отношений, указанная комиссия избирается как из состава членов Товарищества, так и из состава сторонних представителей, в том числе из Ассоциации «Союза Садоводов» так и представителей других Товариществ, являющиеся компетентными в соответствующей области рассматриваемого вопроса (конфликта), которая действует под руководством избранного независимого председателя комиссии.

8.2. Независимая комиссия по контролю за соблюдением законодательства оказывает консультативную помощь членам Товарищества, обеспечивает выполнение садоводами земельного, природоохранного, лесного, водного законодательства, законодательства о градостроительстве, о пожарной безопасности, составляет акты о нарушениях законодательства и передает такие акты для принятия мер на рассмотрение правления Товарищества, которое вправе представлять их в государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства. Комиссия и ее члены вправе указывать как садоводам, правлению Товарищества так и Ревизионной Комиссии на допускаемые ими нарушения, требовать устранения нарушений, предупреждать о возможности применения к ним мер воздействия, предусмотренных законодательством и Уставом, внутренними регламентами или положениями Товарищества, равно как и устава Ассоциации «Союза Садоводов».

## **IX. Порядок и условия заочного голосования (опросным путём).**

9.1. Голосование – это выражение воли члена Товарищества в принятом им решении, основывающимся на оценке материалов и документов, а также на внутреннем убеждении.

Заочное голосования – это процесс, начинающийся с принятия решения о проведении общего собрания в заочной форме и заканчивающийся передачей членами товарищества в письменной форме своих решений по вопросам, ставящимся на голосование, в месте голосования или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания в заочной форме. Голосование в заочном голосовании – это процесс принятия членом Товарищества решения «За», «Против» или «Воздержался» по вопросам повестки дня. Заочное голосование может проводиться как в форме непосредственного опроса, так и в формеправки бюллетеней по почте или вручения в руки с возвратом по почте или непосредственно возвратом в правление по указанному адресу.

Порядок разработан в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, 66-ФЗ.

9.2. Принятие решения о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) или собрания по выбору уполномоченного представителя в заочной форме оформляется протоколом заседания Правления. В протокол вносятся также все прочие решения, принятые Правлением для обеспечения проведения общего собрания в заочной форме, в том числе определяется срок, в течение которого необходимо подготовить уведомление и определяется состав сведений, которые в нем должны содержаться.

9.3. Заочное голосование проводится по решению Правления товарищества. Правление определяет перечень вопросов, которые ставятся на заочное голосование.

9.4. На заочное голосование могут быть вынесены все вопросы, решение которых отнесено 66-ФЗ к компетенции общего собрания (собрание уполномоченных):

- внесение изменений в устав такого объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции;
- прием в члены такого объединения и исключение из его членов;
- определение количественного состава правления такого объединения, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;
- избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное;

- избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения и досрочное прекращение их полномочий;
- избрание членов комиссии по контролю над соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;
- принятие решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката такого объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;
- утверждение внутренних регламентов такого объединения, в том числе ведения общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы такого объединения;
- принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;
- установление размера пени за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами такого объединения;
- рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю над соблюдением законодательства;
- поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю над соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов такого объединения;
- принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность такого объединения.

**Ограничения.** Общее собрание членов товарищества не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения приходорасходной сметы, отчеты правления и ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения. Общее собрание членов товарищества, проводимое в заочной форме, вправе рассматривать любые вопросы деятельности такого объединения и принимать по ним решения, кроме вопросов, указанных в пункте 2.3 настоящего положения.

9.5. В бюллетене в обязательном порядке содержатся решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался". При этом вопросы, поставленные на голосование, должны быть сформулированы так, чтобы на них можно было дать однозначные ответы "за", "против" или "воздержался".

9.6. Уведомление о проведении общего собрания заочной форме должно быть опубликовано не менее чем за 2 недели до начала голосования. В случае если на повестку дня выносятся вопросы, по которым садоводы могут внести дополнительные предложения и изменения – первичное уведомление публикуется не менее, чем за 3 недели до начала голосования. Вторичное (окончательное) уведомление, уже содержащее скорректированные вопросы, по которым были внесены дополнительные предложения и изменения, публикуется не менее чем за 2 недели до начала голосования.

9.7. Уведомление о проведении